

LA PROPIEDAD PRIVADA Y EL TREN DE ALTA VELOCIDAD: RESPUESTA A SUS PREGUNTAS

Mi propiedad y el Tren de Alta Velocidad

La Autoridad del Tren de Alta Velocidad de California (Autoridad) entiende que los propietarios de propiedad privada pueden verse afectados por la construcción del sistema de tren de alta velocidad propuesto. La Autoridad creó este documento como un vistazo general de referencia para responder a algunas de sus preguntas. Le invitamos a ver el documento completo, "Su Propiedad, Su Proyecto del Tren de Alta Velocidad", en línea en www.cahighspeedrail.ca.gov/rightofway.aspx, donde encontrará información adicional y un listado de definiciones.

¿Por qué tiene derecho una agencia pública a comprar mi propiedad?

Nuestras constituciones estatal y federal reconocen la necesidad de las agencias públicas de comprar propiedad privada para uso público, al tiempo que brinda medidas de garantía para lograr este propósito. Las constituciones estatal y federal así como varios estatutos, incluyendo la Ley de Dominio Eminente de California (Eminent Domain Law), el Acta de Asistencia en Reubicación de California (Relocation Assistance Act), y el Acta Federal de Asistencia en Reubicación Uniforme y Políticas de Adquisición de Propiedades (Federal Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act), autorizan la compra de propiedad privada para uso público y establecen la manera en que se le exige a las agencias públicas proteger los derechos de cada ciudadano cuya propiedad esté siendo adquirida.

¿Se escuchará mi punto de vista?

La Autoridad y la Administración Ferroviaria Federal (FRA, por sus siglas en inglés) han estado usando un sistema de planeación multinivel y un proceso de revisión ambiental para el tren de alta velocidad bajo el Acta de Calidad del Medio Ambiente de California (CEQA, por sus siglas en inglés) y el Acta de Política Nacional para el Medio Ambiente (NEPA, por sus siglas en inglés). Después de un proceso de revisión ambiental de varios años, los corredores y ubicación de estaciones preferidos fueron identificados para realizarles un posterior y detallado estudio ambiental a nivel del proyecto.

Durante la revisión ambiental a nivel del proyecto, la Autoridad y FRA han buscado activamente los puntos de vista de los ciudadanos, las organizaciones y las agencias públicas para que los diversos puntos de vista puedan ser considerados en el desarrollo de las alternativas del proyecto y los aspectos ambientales para ser estudiados a futuro

en los borradores de documentos ambientales. A los dueños de propiedades potencialmente impactados por el proyecto se les invita a participar y a exponer sus puntos de vista acerca del proyecto, sus impactos potenciales y la ubicación de las alternativas del proyecto.

La Autoridad y FRA publicarán un borrador de reporte/declaración de impacto ambiental (Borrador EIR/EIS) para cada sección del sistema estatal de tren de alta velocidad. Un periodo de comentarios públicos, durante el cual se recibirán comentarios del público, seguirá a la publicación del borrador. Durante este tiempo, la Autoridad también organizará reuniones públicas y/o talleres de trabajo adicionales, los cuales le brindan a los miembros del público otra oportunidad para expresar sus puntos de vista acerca del proyecto y las ubicaciones que están siendo consideradas.

¿Cuándo sabré si la Autoridad necesita adquirir mi propiedad y cómo y cuándo adquirirá la Autoridad mi propiedad, en caso de ser necesario?

Al terminar el periodo de comentarios del público acerca del Borrador EIR/EIS, la Autoridad evaluará y elaborará respuestas a los comentarios públicos para que sean incluidos en el EIR/EIS Final. La Junta Directiva de la Autoridad también recibirá una presentación en la que se designe una alternativa preferida, la cual se identificará en el EIR/EIS Final. La designación de una alternativa preferida para cada sección





se llevará a cabo en una reunión anunciada públicamente por la Junta Directiva de la Autoridad.

Una vez que una propiedad sea identificada por estar en el trayecto de la alternativa designada anunciada públicamente, la Autoridad podría poner en marcha el proceso de tasación, siendo este el primer paso en el proceso de adquisición de la propiedad requerida.

El tasador de la Autoridad es normalmente la primera persona que contacta al dueño de la propiedad. Si toda o una parte de la propiedad es requerida para el proyecto, se envía una notificación por escrito al dueño de la propiedad, invitándolo(a) a acompañar al tasador durante una inspección de la propiedad. El proceso de tasación comienza normalmente varios meses antes de que la propiedad sea requerida para la construcción. Los tiempos exactos estarán basados en el cronograma del proyecto y las necesidades. Una vez concluya el proceso de tasación, y después de la aprobación del EIR/EIS Final, el Agente para Derecho a la Vía de la Autoridad asignado para comprar la propiedad contactará al dueño de la propiedad.

Por favor revise el documento completo, "Su Propiedad, Su Proyecto del Tren de Alta Velocidad", en línea, donde encontrará información más detallada sobre los procesos de tasación y adquisición.

¿Cuáles son las ventajas de vender mi propiedad a la Autoridad?

- Se le pagará un valor justo de mercado.
- La Autoridad pagará por la preparación de todos los documentos, incluyendo los cargos de título plica (escrow), seguro de título, cargos de registro y otros cargos que se exigen.
- Usted no tendrá que pagar comisiones de agentes de bienes raíz.
- Usted no pagará ningún pago de vendedor.
- Usted podría, dependiendo de las circunstancias, ser elegible para recibir pagos y beneficios de reubicación.

¿Por cuánto tiempo puedo conservar mi propiedad?

El uso continuado de su propiedad depende de la fecha en que se inicie la preparación para la construcción, generalmente lo primero es la reubicación de los servicios públicos y la demolición y/o remoción

de edificaciones. El Agente para Derecho a la Vía de la Autoridad asignado para la compra de su propiedad le asistirá en la transacción y estará

disponible para responderle cualquier pregunta adicional que usted pueda tener.

¿Se me pagará por la pérdida de valor en el resto de mi propiedad?

Cuando se necesita sólo una parte de su propiedad para un proyecto, se hace todo esfuerzo razonable para asegurarse de que usted no sufra daños en el resto de su propiedad. El pago total hecho por la Autoridad incluirá el valor justo del mercado de la propiedad por el que la Autoridad compra, más cualquier pérdida en el valor de mercado que pueda sufrir el resto de su propiedad.

La determinación de cualquier pérdida en el valor de mercado ocasionado por una adquisición parcial es una labor de tasación que incluye muchas variables. Cuando ocurre esta situación, el Agente para Derecho a la Vía explicará el efecto de una adquisición parcial en el resto de su propiedad.

¿Qué pasa si mi propiedad no es adquirida, pero se afecta el valor de mi propiedad?

¿Existe una compensación por esto?

Aunque la Autoridad no anticipa que vaya a haber una pérdida de valor en las propiedades que no sean requeridas para el proyecto, los propietarios que consideren que hayan sufrido una pérdida pueden presentar un reclamo con la Oficina de Reclamos del Gobierno del Estado de California. Encuentre más información en línea en www.vcgcd.ca.gov/claims/.

Este es un boletín informativo solamente. No tiene como propósito hacer una declaración completa de todas las leyes y regulaciones estatales o federales concernientes a la compra de su propiedad para uso público, el Programa de Asistencia en Reubicación, definiciones técnicas legales o contiene alguna forma de consejo legal.